Należytość pocztowa opłacona ryczałtem.

Nr 3. Kraków, dnia 1 sierpnia 1922 r. Rok I.

GŁOS MIAST

Cena egzemplarza 60 mkp.

Dwutygodnik poświęcony interesom nieruchomości miejskiej.

Prenumerata kwartalna 360 mkp.

Adres Redakcji i Administracji: ulica św. Tomasza L. 9, II. p. Tel. 395.

Baczność właściciele realności Wielkiego Krakowa!

Czynsze należy obliczyć w sposób następujący: a) czynsz . . . ., do tego b) 25% podatku lokatorskiego, c) 50% podatku wodociągowego, a w dodatkach administracyjnych od dnia 1-go sierpnia 1922 r. obowiązuje podwyżka taryfy kominiarskiej o 100%.

Podwyżka należytości za wywóz śmiecia z 37 mkp. za skrzynkę na 60 mkp.

Podwyżka za wywóz nieczystości z dołów kloacznych z 830 mkp. za 1 metr kubiczny na 2500 mkp.

Podwyżka za światło elektryczne z 100 mkp. na 150 mkp. za kilowat.

Podwyżka za oświetlenie gazowe z 90 mkp. na 140 mkp. za 1 metr kubiczny.

Bliższe szczegóły i objaśnienia wewnątrz numeru.

Zwracamy się niniejszem do wszystkich stowarzyszeń i organizacyj właścicieli realności wszystkich miast Rzeczypospolitej, aby nam regularnie nadsyłały wiadomości, dotyczące powyż wyszczególnionych należytości za świadczenia, obciążające właścicieli realności. Wiadomości te będziemy stale bezpłatnie umieszczali na pierwszej stronicy naszego pisma dla informacji właścicieli realności danego miasta.

Redakcja „Głosu Miast".

W sprawie przedwojennych wierzytelności hipotecznych.

Od czasu do czasu pojawiają się w opinji publicznej głosy, aby w sposób ustawowy wynagrodzić właścicielom hipotek przedwojennych — szkodę, jaką ponieśli wskutek dewaluacji pieniądza. Poniżej zamieszczamy w tej sprawie artykuł, nadesłany nam z Warszawy, który w stanowczy sposób rozprawia się z nieracjonalnemi i bezprawnemi projektami. (*Red.*).

Trzykrotnie komisja skarbowo-budżetowa rozpatrywała sprawę wierzytelności przedwojennych i w wyniku wyczerpującej dyskusji jednomyślnie doszła do przekonania, że w całej masie interesów, związanych ze spadkiem waluty, wierzytelności przedwojenne stanowią jedna tylko z kategoryj i że „niepodobieństwem jest wyodrębnić jednę dziedzinę z całokształtu interesów gospodarczych, gdyż wprowadziłoby to do naszego obrotu nowy pierwiastek zamętu, właśnie w chwili, gdy wszystkie zamierzenia prawodawcze powinny zdążać do ustalenia naszych stosunków gospodarczych". W szczególności zaś konkluduje komisja: „Trudno byłoby uzasadnić z punktu widzenia sprawiedliwości życiowej, dla czego kapitaliści, którzy ulokowali swoje oszczędności w papierach procentowych lub w Kasach oszczędności nie korzystaliby z tych przywilejów, któreby przysługiwały wierzycielom hipotecznym". Na tej podstawie i zgodnie ze stanowiskiem rządu, komisja skarbowo-budżetowa d. 22 czerwca 1921 r. przeszła do porządku dziennego nad wnioskami poselskiemi ks. Sobolewskiego i innych, żądającemi przewalutowania lub moratorjum dla wierzycieli.

Obecnie znowu złożony został wniosek „nagły" posłów St. Bruna, dra Rottermunda i innych z klubu ludowo-narodowego w tej samej sprawie regulacji wierzytelności przedwojennych.

Wierzyciele hipoteczni podnosząc krzywdę, jaka im się dzieje wskutek przerachowania na marki polskie walut zaborczych, niestety, zapominają, iż nie są jedyną kategorją kapitalistów, którzy te straty ponoszą. Żądają, by ich wyodrębnić z całokształtu zagadnień walutowych państwa i tworzyć dla nich specjalne ustawy, nie chcą jednak pamiętać o innych kategorjach obywateli, którzy nie mniej dotkliwie przez spadek marki polskiej dotknięci zostali.

Stracili nietylko wierzyciele hipoteczni, którzy wypożyczyli swe kapitały w walutach zaborczych. Straty ponieśli również:

1) kapitaliści, którzy pożyczyli na weksle,
2) kapitaliści, którzy ulokowali swe oszczędności w instytucjach kredytowych,
3) kapitaliści, którzy umieścili swe kapitały w papierach procentowych,
4) kapitaliści, którzy wypożyczyli na hipoteki marki polskie.

Pierwsze trzy kategorje kapitalistów nie wymagają bliższego objaśnienia, czwartą zaś kategorję stanowią również ofiary naszych tak zmiennych stosunków walutowych.

Iluż to jest wierzycieli hipotecznych z r. 1917 i lat następnych, którzy przy sprzedaży swych nieruchomości pozostawili znaczne sumy w markach polskich na hipotece sprzedawanej nieruchomości. A wiadomo przecież, że wierzyciel przedwojenny, przyjmując w końcu 1917 r. do połowy 1918 r. spłatę długu w rublach kilkaset razy mniej tracił, niż traci dziś wierzyciel markowy, przyjmując obecnie wypożyczone w r. 1917 marki polskie. Doprawdy niezrozumiałem jest, dlaczego Sejm nie ma wziąć w obronę i tych wszystkich kategoryj wierzycieli, a tylko ma wydać specjalną ustawę dla pewnej kategorji obywateli-wierzycieli przedwojennych i to tylko hipotecznych.

Drugą taką kategorją pokrzywdzonych są właściciele nieruchomości miejskich. Pozbawieni od ośmiu lat wszelkich dochodów ze swych majątków, z przerażeniem widzą ciągłe i coraz szybsze niszczenie i zmniejszanie się wartości tego majątku. Wbrew słyszeć się dającej opinji ludzi, którzy logicznie myśleć nie umieją, właściciele nieruchomości miejskich nie są bynajmniej bogaczami, a należą do kategorji obywateli, którzy nader dotkliwe straty ponieśli. Nieruchomości miejskie stanowią dziś zaledwie siódmą, ósmą, a nawet tylko 10 część swej wartości przedwojennej, w wielu zaś wypadkach niedokonywania przez tyle lat żadnego remontu straciły z powodu zniszczenia jeszcze więcej.

Najmniej strat ponieśli właściciele nieruchomości ziemskich, gdyż nieruchomości ziemskie warte są dziś ²/₃ swej wartości przedwojennej. Pozatem właściciele ziemscy odbili w ciągu lat ubiegłych swe straty, na olbrzymich dochodach z tych majątków, interesa ich więc nie mogą być jednakowo traktowane z interesami właścicieli domów. I oto, stajemy wobec nowej trudności, gdybyśmy chcieli zastosować t. zw. „zasadę sprawiedliwości".

Twierdzenie, że sprawa przewalutowania wierzytelności w obecnej chwili jest kwestją „pierwszorzędnego znaczenia ze względu na interes państwa" nie jest niczem innem, jak frazesem i pustym dźwiękiem.

Z interesem państwa nie ma ona nic wspólnego. Żądanie, zwłaszcza w obecnych warunkach, specjalnej ustawy dla przewalutowania sum pewnej kategorji wierzycieli, według dowolnej oceny projektodawców, lub — późniejszego kursu giełdy według uznania jednego z ministrów, wbrew podstawo-

wej ustawie Sejmu z d. 29 kwietnia 1920 r., wbrew uchwale komisji skarbowo-budżetowej z d. 22 czerwca 1921 r., oraz wbrew stanowisku rządu i fachowej opinji Rady finansowej — jest dążeniem jednostronnem, a w skutkach — wielce szkodliwem dla stabilizacji marki polskiej, albowiem utrwala w opinji publicznej i na zewnątrz przekonanie, że waluta polska pozostać ma na daleką przyszłość małowartościową.

Pozatem żądane przerachowanie, przy nastąpić mającej ogólnej relacji i poprawie waluty naszej, miałoby i ten skutek, iż długi hipoteczne znacznie przewyższałyby wartość wszystkich obciążonych niemi nieruchomości.

Najbardziej zaś byliby dotknięci takiem przerachowaniem właściciele domów na krańcach miast, oraz domów zniszczonych wojną. Wiadomo przecież, że dom w śródmieściu i z lokalami handlowemi osiąga kilkakrotnie większą cenę sprzedażną, niż podobny dom bez lokali handlowych, w dalszych dzielnicach miasta położony, lub też podczas wojny zniszczony. Czyż więc zgodne będzie z zasadą sprawiedliwości, jeżeli w obydwu wypadkach jednakowo się przerachuje wierzytelności hipoteczne? Albo sprawiedliwe będzie jednakowe przerachowanie nieruchomości ziemskiej i miejskiej?

A zresztą, z jakich dochodów płacić się będzie wielkie sumy procentów od powiększonych długów hipotecznych? Czy — z doprowadzonego do absurdu komornego, które nawet przy proponowanych obecnie podwyżkach, nie pokryje bodaj 10-tej części wydatków, niezbędnych na remont domów?

I nasuwa się pytanie — w imię czego czynione są te ciągłe próby uprzywilejowania pewnej grupy kapitalistów?

Wiadomą wszak jest rzeczą, że naogół ludzie zamożni pospłacali swe długi przedwojenne, że wszelkie „wdowy i sieroty", oraz mali kapitaliści już dawno, w ciągu wojny, sumy swe odebrali lub wyzbyli się takowych na rzecz zasobniejszych w gotówkę dorobkiewiczów i spekulantów wojennych. Dłużnikami zaś niespłaconych sum są właściciele domów, którzy nietylko długów nie spłacają, lecz zaledwie są w stanie płacić procenty od tych sum, ludzie najbardziej zrujnowani i zmuszeni do zaciągania nowych długów na najniezbędniejsze potrzeby domu.

W stosunku więc do nich jakiekolwiek przewalutowanie miałoby ten skutek katastrofalny, że nowych długów na konieczne remontowanie domu nie mogliby więcej zaciągać, długi zaciągnięte zaś podczas wojny, nie znajdując pokrycia w wartości, zagarniętej przez wierzyciela pierwszego numeru, spadłyby z hipoteki i pozostałyby osobistym długiem wywłaszczonego dłużnika.

Jak widać z powyższego, wniosek posła St. Bruna i tow. o regulowaniu wierzytelności hipotecznych jest nowym zamachem na i tak już dość dotkniętych wyjątkowemi prawami właścicieli realności miejskich, godzi w najżywotniejsze ich interesy i może pociągnąć za sobą nieobliczalne szkody dla państwa przez osłabienie zaufania do waluty polskiej i uniemożliwienie jej stabilizacji.

Sejm ustawy tej przyjąć nie może. I wobec tego, poszczególnych artykułów projektowanej ustawy nie omawiamy, lecz musimy zwrócić uwagę na treść art. 5-tej ustawy. W artykule tym ustanawia się zasadę, że wierzyciel nie jest wspólnikiem majątku obciążonego długiem, lecz uczestniczącym tylko w zyskach majątku. Jest to już zbyt daleko idące pogwałcenie zasad prawa; wprowadzenie do prawa rzeczowego i obligatoryjnego zasady do tej pory zupełnie obcej naszemu prawodawstwu, pociągnie za sobą nieobliczalne, szkodliwe następstwa.

W przekonaniu, że uwagi powyższe przekonają Wysoki Sejm, nie wyłączając wnioskodawców, że uprzywilejowanie przeważnie grupy spekulantów wojennych ze szkodą dla państwa nie może mieć miejsca i że regulacja wszystkich wierzytelności winna nastąpić jedynie przy ogólnej ustawowej relacji — zwracamy się do Wysokiego Sejmu z wezwaniem, aby odrzucił projekt ustawy o regulowaniu hipotecznie zabezpieczonych należności w walutach zaborczych. *T. Holc* (Warszawa).

Najważniejsze postanowienia projektowanej ustawy o ochronie lokatorów.

Dotychczas obowiązująca ustawa o ochronie lokatorów z dnia 18 grudnia 1920 r., Dziennik ustaw Rzpltej polskiej Nr. 4, z roku 1921, poz. 19, ma ulec reformie. Projekt zmiany ustawy już od 8 miesięcy przechodzi z jednej do drugiej komisji Sejmu ustawodawczego, zmieniając od czasu do czasu osobę referenta; ostatecznie utonął w komisji prawniczej.

Komisja na razie przerwała swe prace — Sejm ma obecnie zadania większej wagi — nowe wybory za drzwiami — należy więc utworzyć rząd, który wybory przeprowadzi po myśli prawicy lub lewicy, zależnie od tego, która ze stron znajdzie w Sejmie większość i stolce ministerjalne obsadzi swymi zausznikami.

Niechaj drożyzna szaleje — niechaj giną miasta — niechaj przemysł i handel zbankrutuje — niechaj całe państwo zadrży w posadach — to się już jakoś później naprawi, przedewszystkiem należy zabezpieczyć sobie mandaty na przyszłość.

Nie będzie od rzeczy zaznajomić choćby pobieżnie właścicieli realności z projektem zmiany ustawy o ochronie lokatorów, która w chwili pisania tego artykułu znajduje się w trzeciem czytaniu komisji prawniczej, przyczem zauważa się, że artykuły projektu, które nie zmieniają dotychczasowej ustawy, lub też nie naruszają jego istoty, nie będą tu omawiane.

Art. 1. Już w pierwszym artykule znachodzimy różnicę między obowiązującą ustawą a nowym projektem.

Nowa ustawa nie obejmie fabryk mechanicznych, oddanych w najem z urządzeniem wewnętrznem, oraz nie będzie się odnosiła do lokali, przeznaczonych na zabawy i kinoteatry. Ponadto, co dotychczasowa ustawa pominęła, a co posiada zasadnicze znaczenie, — nowy projekt wyraźnie zaznacza, że tylko ze względów wyższej użyteczności ogranicza się czasowo użytkowanie prawa własności właścicieli realności wymienionych przedmiotów najmu.

Art. 3 reguluje stawki czynszowe. — Przed każdym 1 lipca i 1 stycznia z góry z ważnością na pół roku będą ustalone stawki czynszowe. — Dla ich ustalenia powołają Rady miejskie komisje komorniane, złożone w miastach o ludności do 30.000 z 6 członków i 4 zastępców, o ludności do 100.000 z 12 członków i 6 zastępców, w miastach o ludności ponad 100.000 z 18 członków i 10 zastępców.

Komisja składa się w połowie z właścicieli nieruchomości, w połowie z lokatorów i ma być powołaną bądź to z członków Rady miejskiej, lub też osób z poza Rady, znających stosunki miejscowe i posiadających prawo wybieralności do Rady miejskiej. O ile Rada miejska gdziekolwiek takiej komisji nie powoła, powoła komisję w Warszawie minister spraw wewnętrznych, w miastach wojewódzkich wojewoda, w innych miastach starostowie. Przewodniczącego komisji mianuje prezes właściwego Sądu okręgowego. Na posiedzeniach komisji powinni być reprezentowani właściciele nieruchomości i lokatorzy w równej ilości. Dla ważności uchwał musi być obecny na posiedzeniu przewodniczący, lub jego zastępca i najmniej $^{2}/_{3}$ członków komisji. Uchwały zapadają większością głosów — przy równej ilości głosów dyrymuje przewodniczący, który pozatem nie głosuje.

Mandaty członków trwają rok, z tem, że ci sami członkowie mogą być ponownie powołani. Komisja prawnicza ustala równocześnie przesłanki, na jakich mają być oparte stawki czynszowe, ustalane przez komisje miejskie (komorniane). A więc mnożniki powinny być tak ustalone, aby obejmowały koszta administracji i utrzymania domu, wszelkie świadczenia dodatkowe, niezbędne naprawy zachowawcze (remont), wszelkie premje asekuracyjne, wszelkie podatki i opłaty (z wyjątkiem jednorazowych danin, podatków osobistych właścicieli realności) **a wkońcu godziwy zysk dla właściciela nieruchomości.** Właściciel realności nie będzie już zatem w przyszłości przedkładał lokatorowi rachunków za poczynione wydatki. Opłaty komunalne za świadczenia lub instalacje, oparte na na specjalnych ustawach, n. p. w Krakowie podatek gminny i wodociągowy nie będą objęte mnożnikiem i lokatorzy będą obowiązani do zapłaty podatku gminnego i wodociągowego osobno,— poza ustalonym mnożnikiem.

Art. 5. Wypuszczającemu i biorącemu w najem wolno co do wysokości czynszu zawrzeć na zasadzie wzajemnego porozumienia dobrowolną umowę, jednak nie na krótszy termin, jak 6 miesięcy.

Jeżeli dobrowolna umowa nie dojdzie do skutku, lub nie będzie odnowioną — wchodzą w zastosowanie mnożniki, ustalone przez komisje komorniane po myśli niniejszej ustawy.

Art. 6. Za oświetlenie mieszkania, centralne ogrzewanie i dostarczanie ciepłej wody należy się właścicielowi zwrot rzeczywistych kosztów, rozdzielonych między lokatorów w stosunku do pojemności zajętych lokali.

Właściciel realności może żądać na 1 października 50% zaliczki domniemanych kosztów, 1 stycznia dalszych 25%, a ostateczne rozliczenie i dopłata reszty nastąpi najpóźniej 1 maja. O ile podstawowe komorne obejmowało także powyższe świadczenia należy przy obliczeniu dopuszczalnej podwyżki potrącić z podstawowego czynszu 8%.

Lokatorzy zapłacą też osobno za użytkowanie windy. Właścicielowi realności należy się zwrot rzeczywistych kosztów, obliczonych co 3 miesiące z dołu.

Ewentualne spory rozstrzygnie urząd rozjemczy dla spraw najmu.

Art. 7. Jeżeli lokator odnajmuje w całości lub część mieszkania bez dostarczenia urządzenia domowego, wolno mu umówić od sublokatora najwyżej 60% więcej, niż sam płaci właścicielowi realności, obliczając stosunek podnajętej części do całości zajętego lokalu. Przy zmianie mnożników wolno lokatorowi o tyle tylko podwyższyć czynsz sublokatorowi, o ile jemu czynsz podwyższono.

Lokator i sublokator obowiązani są donieść właścicielowi realności, jak się odnośnie do wysokości czynszu i wynagrodzenia za inne świadczenia ułożyli. Jeżeli wysokość komornego przekracza niniejsze przepisy, natenczas właściciel realności ma prawo wezwać sublokatora do uiszczenia lokatorowi tylko tej sumy, jaka się lokatorowi należy w myśl ustawy — zaś wprost właścicielowi realności nadwyżki do wysokości umówionej sumy między lokatorem a sublokatorem.

Za dostarczenie podnajmującemu urządzenia domowego wolno dodatkowo lokatorowi pobierać tylko odpowiednie godziwe wynagrodzenie.

W razie sporu rozstrzyga urząd rozjemczy lub sąd, które mogą nawet orzec, że właścicielowi realności przysługuje prawo lokatorowi mieszka-

nie lub lokal handlowy wypowiedzieć, — jak również mogą orzec, że część zajmowana przez sublokatora ma mu być pozostawiona nadal w używaniu,— mimo wypowiedzenia mieszkania głównemu lokatorowi.

Art. 9. Dotychczasowa ustawa o ochronie lokatorów zwalniała z pod ustawy te nowe domy, dla których konsens na budowę udzielony został w byłej dzielnicy austrjackiej po dniu 27 stycznia 1917 r., w byłej dzielnicy pruskiej i rosyjskiej po dniu 1 lipca 1919 r. Projekt nowej ustawy zmienia ten przepis w tym kierunku, że nie decyduje konsens na budowę, lecz konsens na zamieszkanie. — Kto więc wybudował dom a konsens na zamieszkanie otrzymał po dniu 27 stycznia 1917 r., względnie po dniu 1 lipca 1919 r., tego dom nie podlega przepisom niniejszej ustawy.

Wszystkie nadbudowy i przybudowy nie podlegają również tym przepisom, a wkońcu wolne są od przepisów tej ustawy te realności, które zostały gruntownie przebudowane, a to bądź przez przerobienie budynków dawniej niezamieszkanych, bądź przez kapitalny remont.

Art. 11. Wszystkie postanowienia dotychczasowej ustawy, dotyczące wypowiedzenia najmu z ważnych przyczyn, pozostają nadal w mocy, z uwzględnieniem art. 7. Ponadto dopuszcza się wypowiedzenie budowli nie przeznaczonych na cele mieszkaniowe, jeżeli właściciel realności ma zamiar w tem miejscu budować nowy dom mieszkalny. — Na ten wypadek udowodni właściciel realności konieczność oczyszczenia terenu budowlanego.

Jeżeli właściciel przystępuje do przebudowy, dobudowy lub nadbudowy domu i okaże się potrzeba jużto opróżnienia całego lub też części tylko jednego czy więcej mieszkań, ma prawo właściciel, wykazując się planami przez właściwą władzę zatwierdzonemi, w trzechmiesięcznym terminie wypowiedzieć sądownie najem tym lokatorom, których mieszkania dla uskutecznienia przebudowy, nadbudowy, czy dobudowy w całości opróżnione być muszą, lokatorzy zaś, których dla celów wspomnianych mogą być tylko uszczuplone, obowiązani są odnośne ubikacje w terminie 14-dniowym od zawiadomienia opróżnić i właścicielowi oddać do dyspozycji przy równoczesnej odpowiedniej obniżce czynszu. Lokatorom, którzy w sposób powyższy stracili w całości swe mieszkania przysługuje prawo odebrania swych mieszkań po wykończeniu odnośnych robót, najpóźniej jednak do roku.

Wkońcu dopuszczalne będzie wypowiedzenie mieszkania, jeżeli właściciel realności wykaże konieczną potrzebę dla osobistego zamieszkania lub dla swych dzieci, które wstąpiły w związki małżeńskie.

Postanowienie to stało się jednak iluzoryczne i bezwartościowe z powodu dalszego postanowienia, że na ten wypadek właściciel realności jest obowiązany usuwanemu lokatorowi oddać w innem miejscu, w uwzględnieniu położenia dzielnicowego, równowartościowe tak co do jakości, jakoteż obszaru, inne mieszkanie i zapłacić koszta przeprowadzki. — To postanowienie jest nielogiczne, bo skoro właściciel realności posiadać będzie takie mieszkanie, natenczas nie udowodni w sądzie koniecznej potrzeby mieszkania dla siebie, boć je będzie miał w innem miejscu i może je sam zamieszkać. — Ponadto wiadomą jest rzeczą, że wypowiedzenie mieszkania pociąga za sobą w najlepszym razie dwuletni proces. Jakże to sobie projektodawca wyobraża, że wypowiadający najem będzie to drugie mieszkanie dwa lata trzymał do dyspozycji lokatora? A cóż powie na to urząd mieszkaniowy? czy tego mieszkania nie zarekwiruje?

Art. 16. Ustawa niniejsza miała wejść w życie z dniem 1 lipca 1922 r.

Art. 17. Przez miejscowe komisje ustalone mnożniki będą miały zastosowanie od 1 stycznia 1923 r.

Art. 18. Na czas przejściowy, a to od 1 lipca 1922 do 31 grudnia 1922 r. ustala się następujące komorne:

Za kwartał od 1 lipca 1922 do 30 września 1922 r.

Za mieszkania od 6 pokoi włącznie i lokale na szkoły i urzędy 20-krotne podstawowe komorne; za mieszkania powyżej 6 pokoi 30-krotne podstawowe komorne.

Za lokale na hotele, pensjonaty i pokoje meblowane 40-krotne podstawowe komorne, wreszcie za sklepy, lokale handlowe, przemysłowe i pracownie, niepołączone z mieszkaniami 60-krotne podstawowe komorne.

Za kwartał od 1 października 1922 do 31 grudnia 1922 r. ustala się komorne w odpowiednich kategorjach na 30, 40, 50 i 80-krotne podstawowe komorne.

Prócz powyższego czynszu netto są właściciele realności uprawnieni do pobierania dodatkowo za opłaty rozdzielone w stosunku do pobieranego komornego:

a) w całości za opłaty gminne, dostarczanie wody, światła w sieni, schodach i korytarzach, za wywóz śmieci i czyszczenie dołów kloacznych;

b) w miejscowościach, nie posiadających urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia — za wywóz nieczystości kloacznych i oświetlenie sieni, schodów i korytarzy;

c) za czyszczenie kominów;

d) wynagrodzenie stróża w całości, licząc wstecz od 1 kwietnia 1922, bez wliczenia wartości jego mieszkania.

Henryk Askenase.

W sprawie remontu domów.

Ustawa o ochronie lokatorów, mając na celu prócz przerzucenia ciężarów części pensyj urzędników państwowych z państwa na właścicieli domów, odpowiadała swemu celowi przez krótki tylko czas. Ostrze skierowane zrazu tylko przeciw właścicielom, odbierając należące się im dotychczas w każdem państwie praworządnem czynsze, poczęło, nie przestając godzić we właścicieli, kierować się ku lokatorom. Albowiem skutkiem ustawy nie remontowane domy walą się na lokatorów, grzebiąc ich niekiedy, jak to miało miejsce ostatnio we Lwowie.

Miasta już dawno czują skutki tej lekkomyślnie wydanej ustawy. Tracą bowiem

Rozwój polskiego hotelarstwa.

W opinji publicznej naszej powszechnie przyjął się zwyczaj bardzo pochopnego uogólniania zarzutów i dawania wiary pogłoskom, z jakiegokolwiek pochodziłyby źródła. Doszło do tego, że niektóre kategorje przemysłu potępiono z góry i nieodwołalnie jako szkodników społecznych, co ujawniło się szczególnie także przy przemyśle hotelarskim. Na sam dźwięk słowa „hotelarstwo“ lub „hotelarz“ tworzyły się w umysłach ludzi pojęcia, identyfikujące przemysł hotelarski z wybujałemi zyskami wojennemi. Zwłaszcza okres wojenny, okres zamętu i fermentu, ów czas zanikania uznanych wartości społecznych, a zrekomego powstawania nowych wartości, stwarzał bardzo podatny grunt dla wykwitania tego rodzaju objawów szkodliwych nietylko dla jednostek, lecz także dla gospodarstwa społecznego.

Dziś, gdy wracamy powoli ale stale do uporządkowanej i konstruktywnej gospodarki społecznej, będzie bardzo pożyteczną rzeczą zastanowić się nad dziejami polskiego hotelarstwa w czasie wojny, a w szczególności nad jego rozwojem w Krakowie. Losy hotelarstwa w Krakowie w czasie wojny, które zainteresują nietylko fachowców, ale także szerszy ogół, podobne są zapewne do kolei hotelarstwa w innych miastach Polski, a rozwój jego w Krakowie powinien świecić przykładem dla całego państwa.

Kto nie przyjrzał się temu naocznie, nie potrafi sobie wyobrazić, ile ucierpiał przemysł hotelarski w ciężkich latach wojny. Publiczność dochodziły tylko dalekie słuchy o uciążliwych kwaterunkach po hotelach, ale na czem taki kwaterunek polegał i jak hotelarstwu dał się we znaki, nie wszyscy wiedzieli. Wedle osławionego austrjackiego systemu kwaterunków z czasów panowania soldateski, która z żadną ustawą lub nawet słusznością się nie liczyła, miał rząd „prawo“ zabrać każdą ilość pokoi w hotelach, i to tak dla oficerów, jak nawet dla żołnierzy. Mimo, że ustawa kazała oficerów umieszczać po prywatnych mieszkaniach, znajdywano zawsze drogi, aby z pominięciem nakazu ustawy sięgać wprost do hoteli. To też bez skrupułów zajęto w nich do 70% pokoi, a w Krakowie, jako twierdzy, łapa kwaterunku legła na wielu, nawet pierwszorzędnych hotelach w całości. Bywały okresy, że podróżni z tobołami, z rodziną, z dziećmi tułali się przez całe noce od hotelu do hotelu, aż wreszcie z konieczności spędzali noce na ławkach pod gołem niebem.

A w jaki sposób odbywał się ten kwaterunek? Pomijając już, że ceny za kwaterunek były śmiesznie niskie, co materjalnie rujnowało hotelarza, przypomnieć należy w tym związku instytucję forysi czyli służących hotelowych, których działalność pozostanie niezatartą kartą w dziejach hotelarstwa. Taki foryś kradł, co tylko nie było wmurowane lub przytwierdzone żelazem, począwszy od kołder, a skończywszy na bieliźnie. Wszystkie żale i skargi, zanoszone do władz, były stracone, a zbyt napierającym się o swoje prawa hotelarzom grożono surowemi represaljami, jak n. p. zajęciem reszty jeszcze wolnych ubikacyj! Przez jakiś czas odcierpieć musiały hotele kwaterunek pruski, który, prócz powyż wymienionych zalet, odznaczał się także tem, że wyższy oficer miał prawo, mimo braku pokoi, używać dla siebie 2—3 pokoi. W tym stanie rzeczy ludność cywilna nocować musiała na schodach, we foyer i gdzie się dało, wyczekując w ten sposób po kilka dni na upragniony pokój.

Jakkolwiek nie rozporządzamy bezpośredniemi danemi, nie trudno sobie uzmysłowić, że stan podobny musiał zachodzić także w innych dzielnicach Polski, ciężko przez wojnę i inwazje nawiedzonych.

Nic też dziwnego, że hotele zaczęły podupadać, hotelarze nie mogli przystąpić do remontu zdewastowanych budynków i do zakupienia rozgrabionego inwentarza, gdyż każdej chwili groziło im zarekwirowanie całego hotelu. Właściciele, nie mając innego wyjścia, odstępowali chętnie swoje hotele lub części tychże na biura, banki i mieszkania, gdyż, oprócz powyższych względów, nie mogli materjalnie podołać ciężarom, połączonym z koniecznym remontem i kompletowaniem inwentarza.

W tem smutnem położeniu hotelarzy coraz bardziej naglęco odzywała się potrzeba konsolidacji i organizacji. W r. 1917 powstała organizacja pod nazwą „Gremjum właścicieli hoteli i pensjonatów w Krakowie“, która objęła wszystkich, nie wyłączając nawet domy zajezdne. Ale szkodliwe działanie stanu wojennego nie ustawało. Po upadku Austrji w r. 1918 wojna nie ustała. Konieczności państwowe polskie wymagały dalszych ofiar ze strony hotelarzy. Hotelarze nie uchylali się od swego obowiązku, ale gdy za pokój z obsługą i światłem urząd kwaterunkowy płacił 3 mkp. dziennie, hotelarze znów stanęli wobec sytuacji bez wyjścia. Dopiero po zawarciu pokoju z Rosją, gdy stan zniszczenia trwał już po koniec r. 1921, organizacja, jako zwarta jednostka, mogła w całej pełni przystąpić do działania.

Owocne skutki objawiły się w krótkim już czasie. Organizacja parła do tego, aby zasobni i mniej zasobni przystąpili do od-

nietylko na zewnętrznym wyglądzie, lecz przedewszystkiem na podatkach z czynszów, które stanowiąc dotychczas przynajmniej 1/6 część dochodów, wiązały zwyczajnie końce budżetu gminnego, a dziś nie starczą na opłacenie urzędników, ściągających te opłaty. Ostrze, nie poprzestając na miastach, godzi obecnie w samo państwo, kładąc na nie obowiązek pokrywania niedoborów, powstałych głównie z braku poważniejszych dochodów z podatków czynszowych, jakoteż moralny obowiązek czynienia czegoś w kierunku rozbudowy miast.

I dopiero teraz, gdy ustawa o ochronie lokatorów samemu państwu dotkliwie dała się we znaki, zaczął rząd myśleć o jej zmianie, lecz nie o jej zniesieniu. Dlatego kwestja remontu domów automatycznie wchodzi na porządek dzienny.

Jak się przedstawiała sprawa remontu domów przed wojną?

W czasach normalnych, pokojowych, kiedy państwa więcej liczyły się z własnością indywidualną, stanowił dom całą i zamkniętą jednostkę gospodarczą. Czynsze były tak mimo wzajemnej konkurencji unormowane, że właścicielowi, po potrąceniu podatków, procentów, rat amortyzacyjnych i ubezpieczenia, pozostawała pewna nadwyżka, która zwyczajnie odpowiadała przeciętnemu oprocentowaniu inwestowanego kapitału. Z tej nadwyżki pokrywał właściciel koszta remontu ku obopólnemu zadowoleniu. Nadzwyczajnych dochodów domy nie przynosiły. To też kupowali je nie spekulanci, lecz szukający spoczynku i zabezpieczenia na starość za pieniądze zapracowane i zaoszczędzone całem mozolnem i pracowitem życiem. I nie było wypadku, aby z innych funduszów pokrywano wydatki, związane z należytem utrzymaniem domu.

Jak się przedstawia sprawa remontu domów w dobie obecnej?

Dziś skutkiem ustawy o ochronie lokatorów, otrzymuje właściciel 2 razy wyższy czynsz, jak przed wojną, podczas gdy środki żywności, niezbędne do utrzymania właściciela przy życiu, oraz materjały, potrzebne do utrzymania domu już nie w należytym lecz tylko możliwym do zamieszkania stanie, podrożały nie 2 razy lecz 100 i więcej razy.

Jak w takich warunkach może właściciel z domu wyżyć? A do tego ma przedewszystkiem prawo. Jak można mówić o nadwyżce, mającej służyć na pokrycie kosztów remontu domu? Jak zatem może właściciel czynić zadość swoim obowiązkom, skoro te podwojone czynsze z największego nawet domu, nie starczą nawet na dzienne utrzymanie.

Ustawa nie przewiduje udziału lokatorów w ponoszeniu kosztów remontu, więc oczywiście lokatorzy udziału w tem nie biorą; niema bowiem dziś w Polsce obywateli więcej praworządnych i więcej przestrzegających ustaw państwowych, jak lokatorzy, jeżeli chodzi o przestrzeganie ustawy o ochronie lokatorów, a nie o podnajem mieszkań. Zatem, skoro ustawa nie zmusza lokatorów, korzystających na równi z właścicielem z dobrodziejstwa dachu nad głową i niszczących dobro właściciela już przez proste mieszkanie, do żadnych świadczeń, udział lokatorów w ponoszeniu kosztów remontu zależy wyłącznie od dobrej woli lokatorów. A któż może dziś posądzać lokatora, zdeprawowanego ustawą o ochronie, przyzwyczajonego raczej do niszczenia i dewastowania dobra właściciela niż poszanowania cudzej, ciężko zapracowanej własności, o dobrą wolę, której skutkiem byłby czynsz wyższy niż obecny?

W wypadku tylko, jeżeli chodzi o załatanie dziurawego jak sito dachu, przepuszczającego wodę na głowy mieszkańców najwyższego piętra, najmniej ustępliwy i najtwardszy lokator ostatniego piętra mięknie po każdym deszczu i przychodzi do właściciela z żądaniem naprawy. Jest skłonny, celem ulżenia właścicielowi, zapłacić za cały rok z góry, podczas gdy kosztorys idzie w setki tysięcy a nawet miljony.

Jeżeli natomiast chodzi o naprawki, mające prócz zabezpieczenia przed całkowitem zniszczeniem, względy estetyczne na celu, lokatorzy nigdy nie mają zrozumienia w tym kierunku. Tak tedy, gdy z jednej strony właściciel, mimo najszczerszych chęci nie może sam dla wszystkich lokatorów takim kosztom podołać, a gdy z drugiej strony lokatorzy nie chcą zbiorowo, ich zdaniem dla właściciela a nie dla siebie, łożyć na naprawę, domy niszczeją i walą się, niszczeją miasta i dobro narodowe.

Błogi ten stan trwałby aż do całkowitej ruiny miasta, gdyby echem katastrofy lwowskiej zbudzone ze słodkiego snu budownictwo miejskie nie wzięło się energicznie do pracy. Zbadano kilkanaście budynków, spisano kilkanaście protokołów, w przekonaniu, że spełniono swe zadanie. Okazało się bowiem, że, prócz drobnych paru wyjątków, wszystkie domy jeszcze długi szereg lat mogą stać ku powszechnemu dobru, że wymagają „drobnych" tylko naprawek: n. p. pokrycia dachu nową blachą, podparcia domu z wszystkich stron i podparcia wszystkich stropów belkami. To wszystko ma być dokonane w przeciągu dwóch miesięcy przez właściciela, w przeciwnym bowiem razie uczyni to Magistrat na koszt właściciela.

Przytem urzędnik magistratu z komisji, jako obywatel m. Krakowa, radzi właścicielowi, jako także obywatelowi m. Krakowa, aby uczynił to sam dobrowolnie, bo w przeciwnym razie uczyni to Magistrat a biurokratyczne wykonanie tego rozporządzenia z polecenia Magistratu a na rachunek właściciela, pociągnie za sobą daleko większe koszta, ściągalne egzekucyjnie, niż wykonanie robót tych wprost przez właściciela.

Rada jest rzeczywiście dobra; właściciel odejmuje sobie i rodzinie, ginie z głodu, gdy powierzył swą starość domowi a nie chcąc dopuścić do sprzedania domu w drodze licytacji, łoży na naprawę.

Takie są skutki ustawy o ochronie lokatorów.

Rozumiemy stanowisko Magistratu, który zmuszony jest do wykonywania ustaw i rozporządzeń, aczkolwiek w wielu wypadkach widzi ich niesprawiedliwość. Z drugiej zaś strony stoimy na stanowisku, że właściciel, jako element najbardziej stały i pewny, najsilniej z miastem i państwem związany, zatem najłatwiej ująć się dający dość już dotychczas tracił na rzecz państwa i na rzecz bogatszych częstokroć od siebie lokatorów, i że więcej nie może i nie powinien tracić. Leży to w interesie zarówno

---

nowienia inwentarza, gdyż zwłaszcza bielizna była w stanie opłakanym, oraz do poczynienia remontu budynków. W ten sposób zostało mnóstwo hoteli, nie wyłączając najmniejszych, zremontowanych i odnowionych ogromnym nakładem kosztów. Kilka hoteli, przy współudziale gremjum, przeszło z rąk niefachowych w ręce zawodowe i po gruntownem odnowieniu odzyskało dawną dobrą markę, a obecnie, jako czysto i dobrze prowadzone, mogą być znów zaliczone w poczet pierwszorzędnych zakładów w tym zawodzie. Pamiętano jednak nietylko o śródmieściu, ale także w dzielnicach dalszych hotele drugo- i trzeciorzędne oczyszczono i odrestaurowano. To też śmiało można powiedzieć, że hotele w Krakowie, pod względem wyglądu zewnętrznego i czystości, stoją na pierwszem miejscu w państwie.

Ale na tem działalność gremjum się nie skończyła. Kwestja cen, zawsze otwarta i piekąca, domagała się uregulowania tak ze względu na samych hotelarzy i odnośne władze, jakoteż ze względu na interes publiczności. W porozumieniu z władzą przemysłową, która stanęła na czele akcji, utworzyło gremjum komisję, złożoną z rzeczoznawców, z delegatów Izby handlowej, Związku turystycznego i Urzędu walki z lichwą. Komisja ta podjęła się i dokonała gigantycznej wprost pracy. Po dokonanym remoncie i odnowieniu, komisja obeszła i oglądnęła wszystkie pokoje we wszystkich hotelach w Krakowie i, stosownie do położenia i urządzenia każdego pojedynczego pokoju, oceniła jego wartość, względnie cenę, a to w ten sposób, aby hotel mógł być prowadzony na stopie europejskiej. W ten sposób, kosztem bardzo wielkiej pracy gremjum i komisji, utworzono instrument do oszacowania pokoi, który może służyć za wzór nietylko całej Polsce, ale nawet Europie, gdyż zdołano w precyzyjny sposób uzgodnić interes hotelu z interesem publiczności. Niefachowiec bowiem nie zdoła sobie wyobrazić, z jakiemi kosztami połączone jest prowadzenie hotelu, a wskutek ustalenia cen pokoi przez wymienioną komisję, wszelkie różnice na tem tle zostały usunięte.

W dalszym ciągu uregulowało gremjum stosunki pracy i płacy między właścicielami hoteli a służbą. Służba jest odtąd doskonale uposażona, wysokość zarobków reguluje się co pewien okres, w miarę zmiany stosunków drożyźnianych.

Łapownictwo portjerów, które rozpowszechniło się podczas wojny na całym świecie, nie wypłynęło z chciwości służby, ale miało swe źródło w samej publiczności. Publiczność bowiem, walcząc o te 2—3 pokoi, które, po odejściu pociągu, były do dyspozycji (reszta była zajęta przez kwaterunek), nie cofała się przed korrumpowaniem służby. Gremjum udało się, z małemi wyjątkami, łapownictwo wytępić, publiczność sama donosi o wypadkach żądania łapówek, a gremium rozwinęło baczny i energiczny dozór w tym kierunku. Zdoławszy powagą zwartej organizacji uzyskać moralną władzę nad portjerami i służbą hotelową, gremjum zdołało osiągnąć ten owocny wynik, że portjer, któremu raz udowodniono pobranie łapówki za wynajęcie pokoi, traci natychmiast zajęcie i nie mógł więcej u żadnego z członków gremjum oraz u hotelarzy w innych miastach znaleść posady. W ten sposób udało się gremjum prawie w zupełności wykorzenić plagę łapownictwa służby.

Dalszym sukcesem organizacji hotelarzy była nader skuteczna walka z prądami wśród hotelarstwa, które, wobec niemożności remontu i należytej gospodarki, wywołanej stratami wojennemi, i, co za tem idzie, wskutek braku jakiejkolwiek rentowności, dążyły do odstępowania hoteli na banki, biura i przedsiębiorstwa spedycyjne i t. p. Tylko nieliczne hotele, jak Dreździeński lub pensjonat Studzińskiej, stracone zostały na rzecz innych przedsiębiorstw. natomiast w bardzo wielu wypadkach udało się gremjum zatrzymać budynki hotelowe dla tych celów ekonomicznych, dla których są powołane.

Zwłaszcza od chwili zniesienia domów publicznych zagnieździł się u nas zwyczaj, że hotele służyły pokątnie za domy schadzek i rozpusty. Było to nieustanną troską gremjum, aby zwyczaj ten, szkodliwy społecznie oraz podający hotelarstwo w niesławę, wytępić. Usilnym staraniom organizacji udało się wkońcu położyć tamę temu procederowi we wszystkich hotelach w Krakowie.

Pragniemy na tem miejscu rozproszyć fałszywe mniemania, jakie niejednokrotnie goście hotelowi żywią odnośnie do cen hotelowych. Panuje wśród opinji publicznej ten fałszywy pogląd, jakoby ceny hotelowe były dowolnie ustanawiane przez zarządy hoteli i bardzo często spotykają się zarządy hoteli z zarzutami, nawet ze strony prasy, że uprawiają lichwę. Tym mniemaniom należy raz koniec położyć. W hotelach krakowskich każdy gość znajduje na miejscu widocznem, przy wejściu i w pokoju, wyraźny cennik, zatwierdzony przez władzę przemysłową, podający cenę pokoju, w której to cenie mieszczą się już wynagrodzenia za wszystkie świadczenia dodatkowe, jak światło, obsługę i t. p. Gość,

właścicieli, jak też miasta i państwa, aby podatnik najpewniejszy opierał się na najsilniejszych podstawach finansowych.

Wychodzimy z założenia, że dopóki właściciel wywłaszczony będzie ze swej własności, wbrew najkardynalniejszym przepisom każdego państwa praworządnego, uznającego własność prywatną w ogólności i wbrew naszej Konstytucji w szczególności, dopóty nie można zmuszać właścicieli do świadczeń, przechodzących ich możność płatniczo-finansową.

Jesteśmy zdania, że tak jak przed wojną, tak i dziś dom powinien być całą i zamkniętą jednostką gospodarczą, nie wymagającą łożenia nań z innych funduszów na utrzymanie, lecz przeciwnie przynosić powinien prócz kosztów utrzymania domu w stanie należytym, także odpowiednie oprocentowanie wartości domu.

Kompetentne czynniki winny się starać o uzupełnienie ustawy o ochronie lokatorów w tym kierunku, że lokatorzy, przez czas mocy obowiązującej ustawy o ochronie lokatorów, winni się przyczyniać w równej części do ponoszenia kosztów remontu domów, z których, wolni przecież od obawy wypowiedzenia najmu, na równi z właścicielem korzystają.

Dopóki tego nie uzyskamy, nie może być mowy nietylko o rozbudowie miast, ale nawet o utrzymaniu ich choćby tylko w tym stanie ruiny w jakim się obecnie znajdują.

Ferdynand Lemler.

Konstytucja a ustawa o ochronie lokatorów i rekwizycji mieszkań.

III. *

Forma tego odszkodowania z natury rzeczy powinna być inną w myśl ustawy o ochronie lokatorów, bo chodzi tu o kwestję ogólną, skoro państwo chce ogół lokatorów, ogół mieszkańców, wszystkich obywateli, w szczególności także ogół urzędników uchronić od ciężaru płacenia czynszów odpowiadających obecnym stosunkom walutowym i dlatego powinno z ogólnych funduszów podatkowych całego społeczeństwa przez wydanie specjalnych obligacyj indemnizacyjnych wynagrodzić właścicieli realności, ponoszących wskutek tego straty tak samo, jak wynagrodzono obligacjami indemnizacyjnemi właścicieli dóbr przy odebraniu im korzyści materjalnych, płynących swego czasu z usamowolnienia włościan i następnie z odebrania im i zniesienie prawa propinacji. Wszyscy obywatele, cała państwo z ogólnych funduszów wyrównało właścicielom dóbr tabularnych te materjalne straty, poniesione w interesie społecznym dla ogółu. To samo jest obecnie przewidziane przy przeprowadzeniu reformy rolnej, i również w całej pełni powinno mieć w myśl konstytucji (art. 99) znaleść zastosowanie wobec właścicieli realności, skoro chce się ogółowi lokatorów w państwie umożliwić tanie mieszkanie, a zatem używanie cudzej własności bez pełnego wynagrodzenia wartości każdego mieszkania.

Zapatrywanie to podziela również autor broszurki: „Ochrona lokatorów a prawo własności" (Dr J. Ordyński, Kraków 1922), bo powołuje się na ustawy o wywłaszczeniu, na inne cele (ust. z dnia 7 lipca 1896 r. L. 140 D. P. P. na cele drogi koniecznej, na ustawę z dnia 7 czerwca 1883 r., L. 94 D. P. P. dla celów komasacji gruntowej, dla dróg, kolei, telegrafów, na cele reformy rolnej i t. d.). Wyszedłszy jednak z tej słusznej zasady zapomina o kwestji ustawami temi unormowanego wynagrodzenia szkody i **pełnego odszkodowania** konstytucyjnie zagwarantowanego, a opuściwszy grunt prawny omawianej kwestji dochodzi naturalnie do zupełnie fałszywych konkluzyj i wniosków.

Zupełnie też fałszywym jest dalszy argument autora, pocieszający właścicieli realności rzekomym wzrostem wartości realności wskutek wojny do miljonowej lub miljardowej wartości, fałszywym zaś dlatego, bo w myśl zasad ekonomji wobec wzrostu wartości kapitału z natury rzeczy wzrasta i wartość użytkowania odnośnej rzeczy, a wszelki etatyzm sztucznie regulujący życie ekonomiczne jest notoryjnie, jak to wojna wykazała, zgubnym i szkodliwym. Powtóre ten wzrost rzekomy wartości realności jest illuzoryjny, co już dobitnie i wszechstronnie wykazano, i mimo tych szumnych cyfr jest notoryjnem, że w stosunku do przedwojennej wartości wzięli właściciele realności na równi ze wszystkimi udział w ogólnem zubożeniu społeczeństwa wywołanego wojną. Pomijając już ubytek wartości wywołany zużyciem tyloletniem realności przez czas wojny światowej i po wojnie i brakiem funduszów na remont, to nawet biorąc obecne ceny za swą realność po potrąceniu wszystkich długów, nie otrzyma żaden właściciel realności nawet połowy przedwojennej wartości swej realności.

Również nie wytrzymuje krytyki powoływanie się przez p. dra J. Ordyńskiego na straty poniesione przez tych, którzy fundusze umieścili na książeczkach Kas oszczędności lub na nieszczęśliwych inwalidów, wdowy i sieroty, bo krzywdy poniesionej przez jednę warstwę społeczną nie naprawi żaden reformator przez wskazywanie na jeszcze większą krzywdę wyrządzoną innym sferom, a jedynie uzasadnia to dążenie do wynagrodzenia także krzywd reszty pokrzywdzonych! Zresztą autor nie postawił nawet wniosku, aby należna nadwyżka czynszów obróconą została na wynagrodzenie krzywdy posiadaczy książeczek Kas oszczędności lub wdów i inwalidów i sierót, lecz poprostu pozostawia należne nadwyżki czynszów w kieszeni lokatorów!

Dalsze rozpatrywanie problemu finansowego sposobu odszkodowania właścicieli realności za szkody, wyrządzone im w interesie ogółu przez wydanie i dotychczasowe trwanie ustawy o ochronie lokatorów, przekracza ramy niniejszej rozprawy, której celem było wykazanie konstytucyjnej prawnej zasady tego żądania. Żądanie to powinno być uwzględnione i przeprowadzone również dokładnie, ściśle i wyczerpująco w ustawie o rekwizycji mieszkań, a brak unormowania odpowiedniego pełnego odszkodowania właściciela mieszkania, wedle dzisiejszej wartości za każde odebrane w całości lub części mieszkanie i wyrządzoną niewygodę, odbiera i tej ustawie ważność w myśl obowiązującej konstytucji.

Dr Józef Steinberg.

* Patrz Nr 1 i 2 „Głosu Miast".

wchodząc do hotelu, ma wybór pokoi i cen i żadna niespodzianka nie może go później spotkać na tem tle, jak to się zwykło dziać w b. Kongresówce, gdzie gość przy płaceniu rachunku staje nagle wobec przerażającej ewentualności, że, prócz należytości za pokój, każą mu jeszcze dodatkowo płacić za bieliznę, telefon, obsługę, światło, windę i t. p.

Powyższe wszystkie, nader dodatnie i wszechstronne wyniki działalności krakowskiego gremjum zachęciły hotelarzy w innych miastach, którzy byli tylko luźnie zorganizowani do przystępowania do organizacji krakowskiej. Aby móc spełniać godnie swe obowiązki publiczne, jak przystało na obywateli nowoczesnego państwa, gremjum właścicieli hoteli i pensjonatów w Krakowie czyni obecnie starania u władz o utworzenie jednego, ogólno-polskiego Związku, obejmującego całe państwo.

Hotelarze bowiem nigdy ani na chwilę nie zapomnieli o tem, że, prócz świadczeń na rzecz publiczności, ciąży na nich także obowiązek publiczny, który bardzo chętnie nadal spełniają, udzielając pomieszczenia oficerom i urzędnikom państwowym po cenach odpowiednio zniżonych.

Na skutek swej kilkuletniej działalności wszechstronnej, a tak obfitej w dodatnie skutki dla interesu publicznego, zdołało gremjum wyrobić sobie powagę i zaufanie u władz, do tego stopnia, że stanowi ono obecnie ważny społecznie i gospodarczo czynnik, łączący i pośredniczący między władzami odnośnemi i przemysłem hotelarskim oraz publicznością.

Aleksander Rittermann
prezes Gremjum właścicieli hoteli i pensjonatów w Krakowie.

Sfery budowlane o przyczynach zastoju budowlanego.

Dyr. Henryk Martens, wiceprezes Stow. przemysłowców budowlanych, podał współpracownikowi „Rzeczypospolitej" następujące przyczyny zastoju w przemyśle budowlanym:

1) Brak kredytu długoterminowego, taniego, opartego na podstawie spłaty nisko oprocentowanego kapitału, włożonego w budowę, tamuje w niesłychany sposób inicjatywę prywatną. Kredytów tych brak jest głównie z powodu zaniku oszczędności, z których przed wojną kapitał budowlany korzystał w dużym stopniu;

2) Wielkie ryzyko tak przed spadkiem, jak i przed zwyżką waluty uniemożliwia korzystanie z jakichkolwiek kredytów na budowę, trwającą kilkanaście miesięcy.

3) Trudności transportowe w przewożeniu materjałów wskutek braków wagonów bynajmniej nie sprzyjają szybkiemu wzrostowi ruchu budowlanego.

4) Przesilenia ekonomiczne, które pociągają za sobą wzrost drożyzny i niewspółmierne powiększenie kosztów budowy, uniemożliwiają ścisłą kalkulację ceny budowy, która bądź co bądź trwa kilkanaście miesięcy, podczas których ceny stale rosną.

5) Aczkolwiek w budownictwie płace są regulowane automatycznie co miesiąc według orzeczeń komisji do badania wzrostu cen i kosztów utrzymania, to jednak obecna wydajność robotnika dużo jeszcze ustępuje przedwojennej, co niewątpliwie bardzo ujemnie wpływa na cenę budowy i na osłabienie ruchu budowlanego.

Wedle zdania p. Martensa, dla ożywienia ruchu budowlanego niezbędne są: stabilizacja waluty, prawodawstwo budowlane, wytworzenie źródeł długoterminowego kredytu budowlanego, niezależnego od konjunktur politycznych i wahań waluty, podjęcie inicjatywy budowy domów mieszkalnych dla urzędników i budowy gmachów państwowych oraz sprawiedliwe podniesienie komornego.

Czy lokator może skarżyć właściciela o wykonanie napraw?

Najbardziej dla całego społeczeństwa szkodliwem następstwem ustawy o ochronie lokatorów jest niewątpliwie fakt, że domy, których remontu właściciele z braku dochodów przeprowadzać nie mogą, niszczeją coraz bardziej i że zbliża się chwila, w której przy dalszem utrzymaniu w mocy tej ustawy domy mieszkalne muszą się zamienić w gruzy.

Obrońcy ustawy o ochronie lokatorów nie uznają tego grożącego ogółowi niebezpieczeństwa, powołując się na przepis § 1.096 u. c., w ślad którego najmodawca **winien jest** ustawowo przedmiot najmu własnym kosztem utrzymywać w stanie zdatnym do użytku. Czy najmodawca — w braku dochodów z przedmiotu najmu — ma także **możność** utrzymywania przedmiotu najmu w stanie zdatnym do użytku, to obrońców ochrony lokatorów nie obchodzi, bo, zdaniem ich, musi każdy przepis ustawy — choćby nawet w drodze egzekucji — być wykonany, a nie wynikniе stąd — ich zdaniem — dla właściciela żadna krzywda, skoro pozostaje mu zawsze możność sprzedania nieruchomości — i to

po cenie obecnej, znacznie wyższej, aniżeli nieruchomość przed wojną światową kosztowała.

Czy ta cena obecna nie jest raczej wobec spadku naszej waluty zaledwie $^1/_3$ częścią wartości przedwojennej i czy z czasem nie zabraknie wogóle nabywców na domy jako przedmioty nie dające żadnego dochodu, — to wykazać nie jest celem niniejszego artykułu, który ma tylko odpowiedzieć na pytanie, czy najmobiorca może na mocy powołanego przepisu § 1.096 u. c. skarżyć właściciela o wykonanie napraw, koniecznych dla utrzymania przedmiotu najmu w stanie zdatnym do użytku.

Ze skarga taka jest wykluczoną co do napraw, które wynikły z uszkodzenia pochodzącego z winy najmobiorcy lub jego podnajemcy, to wynika niewątpliwie z przepisu § 1.111 u. c., który wyraźnie normuje, że za takie uszkodzenia jest najmobiorca właścicielowi odpowiedzialny.

Skarga najmobiorcy o remont jest również wykluczoną w wypadku, gdy przedmiot najmu stał się wskutek nadzwyczajnego wypadku, jak n. p. z powodu ognia, wojny lub powodzi zupełnie do użytku niezdatnym, bo normuje to wyraźnie § 1.104 u. c. w brzmieniu noweli.

Tak samo ma się rzecz w wypadku, gdy pomimo takiego nadzwyczajnego wydarzenia przedmiot najmu może jeszcze częściowo być używanym, a to już dlatego, bo wogóle niemożliwem jest ściśle określenie, kiedy n. p. dom spalony stał się zupełnie do użytku niezdatnym, a kiedy może on jeszcze częściowo być używanym.

Wszak dom, na którym się tylko sam dach spalił, jest niewątpliwie dla mieszkającego na poddaszu zupełnie do użytku niezdatnym, podczas gdy mieszkaniec suteren mógłby ewentualnie twierdzić, iż dom w którym się wskutek pożaru także ściany i powały tak na piętrze jak i w parterze zawaliły, jest jeszcze dla niego do użytku zdatnym. Nawet co do jednego i tego samego mieszkania może powstać kwestja, czy jest ono samo przez się zupełnie czy też tylko częściowo niezdatne do użytku, jeżeli n. p. do 2 pokoji przecieka po pożarze deszcz, a do trzeciego nie.

Dlatego też normuje § 1.105 u. c. w brzmieniu noweli, że jeżeli lokator pozostaje pomimo tego nadzwyczajnego przypadku nadal w ograniczonem faktycznem używaniu przedmiotu najmu, ma mu odpowiednio czynsz być obniżonym, z czego niewątpliwie wynika, iż ustawa nie uznaje i w tym wypadku zobowiązania właściciela wobec lokatora do remontu.

Co do wszystkich innych napraw, a więc napraw nie wynikłych ani z winy lokatora, ani też wskutek nadzwyczajnego wypadku, normuje § 1.097 u. c. w brzmieniu noweli, że najmobiorca winien jest o ich konieczności uwiadomić bezzwłocznie najmodawcę pod rygorem odpowiedzialności najmobiorcy za wszelką z jego zwłoki ewentualnie dla najmodawcy wynikłą szkodę.

Celem tego uwiadomienia jest niewątpliwie, aby właściciel mógł zaraz do koniecznej naprawy przystąpić, gdyż jak § 1.097 u. c. w dalszym ciągu normuje, może naprawy w wypadku tym przez właściciela — pomimo uwiadomienia go przez lokatora — nieuskutecznione, wykonać lokator swoim kosztem i domagać się od właściciela zwrotu tego kosztu o tyle i w tych samych granicach, w jakich każdy inny, podejmujący się w razie potrzeby lub na korzyść drugiego sprawowania cudzych interesów, może zwrotu poczynionych przez się wydatków żądać. Ustawa nakłada wprawdzie ciężar utrzymania domu, o ile nie chodzi o szkody wynikłe z winy najmobiorcy lub z nadzwyczajnego przypadku, na właściciela, ale skarżyć właściciela o wykonanie tych napraw nie może chyba i w tym wypadku lokator, skoro go ustawa wyraźnie jedynie do tego uprawnia, iż może on w razie nieuskutecznienia rzeczonych napraw przez właściciela, dokonać ich własnym kosztem i domagać się w następstwie od właściciela zwrotu poczynionych wydatków.

W myśl powszechnej ustawy cywilnej nie może tedy w żadnym wypadku lokator wnieść przeciw właścicielowi skargi o przeprowadzenie remontu, a tem mniej służy mu to prawo po wprowadzeniu ustawy o ochronie lokatorów.

Ustawa ta zamieniła bowiem stosunek najmu, który był w myśl ustawy cywilnej zwykłym stosunkiem obligatoryjnym, wstosunek przymusowy. Podczas gdy w myśl ustawy cywilnej stosunek najmu polegał na tem, iż w zamian za nadane właścicielowi prawa do najmobiorcy, miał też najmobiorca do właściciela wyliczone w ustawie prawa, odebrała ustawa o ochronie lokatorów właścicielowi najważniejsze jego prawna umowne, jakoto prawo swobodnego wypowiedzenia najmu, prawo żądania czynszu, odpowiadającego przyznanym najmobiercy prawom, jak wogóle prawo swobodnego normowania wysokości czynszu w drodze umowy. Wobec odebrania właścicielowi tych praw nie może już z natury rzeczy lokator domagać się dopełnienia ze strony właściciela obowiązków, które tylko ze względu na wzajemne obowiązki lokatora zostały ustanowione. Ustawa o ochronie lokatorów mogła wprawdzie w zasadzie odebrać właścicielowi jego prawa i zamienić przez to stosunek umowny w stosunek przymusowy, podobny do stosunku wynikającego z istnienia służebności, ale właśnie z istoty takiego stosunku wynika, iż obciążony nim może wprawdzie być zniewolony do znoszenia ograniczeń swej własności, ale nigdy nie może być pociąganym do pozytywnych świadczeń. Wszak nawet przy zupełnem wywłaszczeniu można dotychczasowemu właścicielowi jedynie jego własność odebrać, ale zmuszać go do tego, aby on po odebraniu mu własności wykonywał jeszcze na czyją rzecz pozytywne świadczenia — tego żadna ustawa w państwie konstytucyjnem uczynić nie może, bo byłoby to chyba wznowieniem pańszczyzny raz na zawsze w nowoczesnych państwach zniesionej i zakazanej. Innego znaczenia nie miałoby zaś zobowiązanie właściciela w drodze prawnoprywatnej do remontu na rzecz lokatora, skoro lokator nie jest ustawowo obowiązanym do płacenia właścicielowi za ten remont, a właściciel musi własność swoją pozostawić lokatorowi do użytku, nie mogąc go ani usunąć ani też żądać od niego takiego wynagrodzenia, któreby bodaj częściowo odpowiadało wartości przyznanego mu użytku.

Po wprowadzeniu ustawy o ochronie lokatorów stała się tedy skarga lokatora o remont, już poprzód w myśl ustawy cywilnej niedopuszczalna, wręcz niemożliwą, bo także z istotą wytworzonego stosunku przymusowego i z najkardynalniejszemi zasadami każdego nowoczesnego ustroju państwowego sprzeczną.

Dr Henryk Wachtel, Rzeszów.

Ustrój województwa śląskiego.

Siedzibą województwa śląskiego, obejmującego przyznane Polsce części Górnego Śląska i Cieszyńskiego, jest miasto Katowice.

Województwo śląskie pod względem administracyjno-samorządowem podzielone jest na 9 powiatów (starostw). Miasta Katowice, Królewska Huta i Bielsko są wydzielone z powiatów i zatrzymują nadal dotychczasowy ustrój władz.

W części górnośląskiej województwa śląskiego zostają rozwiązane we wszystkich powiatach sejmiki i wydziały powiatowe. Aż do przeprowadzenia nowych wyborów do sejmików powiatowych ustanawia się z nominacji wojewody, na wniosek starostów, komisaryczne wydziały powiatowe.

Organizacja policji śląskiej, podległej wojewodzie, jest przystosowaną do administracyjnego podziału województwa. Główna komenda policji wojewódzkiej z głównym komendantem na czele ma swą siedzibę w Katowicach, komendy powiatowe miejskie i wiejskie w odnośnych miastach powiatowych i miastach, wydzielonych z powiatów, wreszcie komisarjaty w miastach, gminach i dzielnicach, jakoteż posterunki stałe w gminach i miastach.

W miastach Katowice, Królewska Huta i Bielsko ustanowione zostały dyrekcje policji.

Właściciel realności jako egzekutor miejskich podatków.

Stowarzyszenie właścicieli nieruchomości, Towarzystwo wzajemnej pomocy właścicieli domów i Centralny Związek właścicieli domów, wszystkie trzy organizacje stołecznego miasta Warszawy zwróciły się do Sejmu ustawodawczego za pośrednictwem komitetu Zjednoczonych zrzeszeń właścicieli domów miasta stołecznego Warszawy, z następującym memorjałem:

Ustawa o zasileniu finansów miejskich z dnia 17 grudnia 1921 r. zawiera bardzo uciążliwą i krzywdzącą do wykonania klauzulę dla właścicieli realności, wobec tego mamy zaszczyt prosić Wysoki Sejm o poczynienie zmian w artykule 24.

A mianowicie, art. 24 rzeczonej ustawy poleca ściąganie podatku od lokali właścicielom realności, aczkolwiek jednocześnie art. 26 mówi, że „ściąganie podatku od lokali wykonywują urzędy i organa miejskie“.

Właściciele domów nie mając już od szeregu lat żadnych dochodów ze swojej własności, zmuszeni są do pracy zarobkowej, i nie mają czasu na wyręczanie funkcjonarjuszy miejskich. Odszkodowanie zaś w postaci 5% od kwoty zainkasowanego podatku jest zbyt małą sumą, żeby opłaciło czas stracony na prowadzenie specjalnej rachunkowości, wydawanie pokwitowań i wielokrotne odwiedzanie lokatorów dla ściągnięcia należności i nie pokryje kosztów kwitarjuszów i papieru. Sądzimy, że najlepszem rozwiązaniem sprawy będzie, jeżeli każdy płatnik podatkowy, nie wyręczając się właścicielem realności sam spełni swój obowiązek i zapłaci osobiście ten podatek, jak to czynił dotąd z podatkiem mieszkaniowym i jak to czyni nadal w stosunku do wszystkich innych podatków, które na nim ciążą. Oszczędzi to czasu i tak już skołatanemu obfitością różnych spraw wyjątkowych właścicielowi domu, a kasie miejskiej przysporzy owe 5%, przeznaczone na inkasowanie.

Wobec tego mamy zaszczyt prosić Wysoki Sejm o utrzymanie art. 26, który ściągane podatku od lokali wkłada zupełnie słusznie na urzędy i organa miejskie i o skreślenie sprzecznych z nim ustępów art. 24.

Ciężar włożony na właścicieli domów jest pańszczyzną, która obecnie nie jest dopuszczalną w żadnem państwie; Magistrat opłacający w każdem mieście po kilkaset lub nawet kilka tysięcy urzędników łatwo może rozdzielić tę robotę na tę liczną armję, bez zwiększenia kadrów tej armji.

Działalność zarządów miejskich.

Warszawa. Na posiedzeniu Rady miejskiej w dniu 13 ub. m. przyjęto w pierwszem czytaniu wniosek Magistratu w sprawie zaciągnięcia w Polskiej Krajowej Kasie Pożyczkowej krótkoterminowej pożyczki w sumie 500 miljonów mkp. na budowę szkół miejskich.

Lwów. Akcja mieszkaniowa. Na posiedzeniu Sekcji budowlanej wybrano komitet z 8 członków, który ma obejrzeć wszystkie składy i magazyny, mieszczące się w piętrowych ubikacjach i przeznaczyć na cele mieszkaniowe wszystkie lokale, odpowiadające temu celowi. — Podobne zarządzenia byłyby bardzo wskazane w innych miastach, gdzie ekonomicznie szkodliwe grynderstwo handlowe objęło w posiadanie mnóstwo ubikacyj, tak bardzo potrzebnych dla celów mieszkalnych.

Łódź. Lustracja gospodarstw miejskich. Miejska komisja lustracyjna z ramienia ministerstwa spraw wewn. ustaliła, że gospodarka zarządu miejskiego, w warunkach, jakie przechodziła, naogół prowadzona jest dobrze. Liczba pracowników jest stale redukowana, co bezwarunkowo zmniejsza wydatki administracyjne.

Deficyt Katowic. Deficyt miasta Katowic, który musi być pokryty przez podatki, wynosi 11,700.100 mk niemieckich. Ogółem majątek miasta Katowic wynosił w końcu roku rachunkowego 1921 z wyłączeniem wartości gruntów 18,183.389 mk niemieckich.

Zakopane. Odbyło się tu pierwsze posiedzenie komisji międzyministerjalnej przy współudziale krakowskiej okręgowej Dyrekcji robót publicznych. Posiedzenie owo miało za zadanie kompletną sanację Zakopanego, zmierzającą do postawienia go na wyżynie uzdrowisk europejskich. Na cel powyższy zamierza rząd wyasygnować znaczne fundusze. Z ramienia gminy wzięli udział w konferencji: naczelnik gminy p. Kozłowski oraz inspektor klimatyki.

Gospodarka w zakładach gminnych w Krakowie. Wzrastające z miesiąca na miesiąc ceny za świadczenia z urządzeń gminnych, jak wody, gazu, elektryczności oraz z zakładu czyszczenia miasta, zniewoliły nas do bliższego wglądnięcia w gospodarkę odnośnych zakładów miejskich w Krakowie. Z wynikami naszych spostrzeżeń podzielimy się z czytelnikami w następnych numerach; na razie konstatujemy, że jedną z najważniejszych przyczyn wzmagających się coraz bardziej opłat, jest stan administracji odnośnych zakładów, które zatrudniają i opłacają o wiele większą ilość urzędników, niżby to było potrzebnem ze względu na funkcjonowanie i wydajność danego zakładu gminnego.

Podwyższenie opłat za wywóz śmieci i czyszczenie dołów kloacznych w Krakowie.

Dnia 18 lipca zaprosił p. wiceprezydent Sare delegatów obu organizacyj właścicieli realności w Krakowie na konferencję. Jawiącym się pp.: drowi Schneidrowi, H. Askenasemu i inż. Drobniakowi przedstawił radca Herget, naczelnik wydziału Ia Magistratu smutny stan finansowy gminnego przedsiębiorstwa wywozu śmieci i czyszczenia dołów kloacznych, które wykazuje dotąd 150 miljonów deficytu. Kalkulacja przedstawia się w ten sposób, że na zasadzie dzisiejszych cen robocizny i utrzymania koni, należałoby podwyższyć opłatę za jedną skrzynkę śmieci z 37 na 92 mkp.; przytem należy zauważyć, że wskutek ustawicznego drożenia cen siana, owsa i słomy, cena 92 mkp. za jedną skrzynkę jest chwilową i już w najbliższym tygodniu zajdzie znów konieczność dalszej podwyżki.

Obecni delegaci wyrazili zdanie, że mogą zrozumieć przyczynę niedoboru w obecnych stosunkach, ale z drugiej strony wskazali na niesłychaną indolencję i wadliwe funkcjonowanie zakładu czyszczenia miasta, w którym panuje zupełny brak organizacji. Śmieci tygodniami zalegają podwórza, zatruwając powietrze, a interwencje telefoniczne i pisemne pozostają bez skutku. Delegaci zaproponowali, aby Magistrat przystąpił do stworzenia prywatnego przedsiębiorstwa wywozu śmieci i usuwania nieczystości, lub wykonywanie tych czynności wydzierżawił takiemu przedsiębiorstwu.

Delegaci oświadczyli, że podwyżka na 92 mkp. jest nie do przyjęcia dla właścicieli realności, walczących już ze znacznemi deficytami. Lokatorzy nie chcą płacić, a urząd rozjemczy nie rozdziela należycie wydatków na lokatorów, szykanując przytem właścicieli realności. Po długiej dyskusji zgodzono się kompromisowo na podwyżkę na 60 mkp. za jedną skrzynkę, z tem, że Magistrat ma natychmiast przystąpić do przekształcenia poboru należytości za śmieci i nieczystości, na podatek gminny, który lokator zależnie od ilości ubikacyj będzie płacił Magistratowi na ręce właściciela realności.

Ważne czasokresy.

Do 20 sierpnia należy przesłać właściwej Izbie skarbowej szczegółowe obliczenie podatku od wzbogacenia się wraz z dowodem jego uiszczenia.

Do 20 sierpnia winny osoby, roszczące sobie prawo do uwolnienia od podatku z powodu, że wierzytelność hipoteczną spłaciły drogą jednoczesnego zaciągnięcia nowych hipotecznych zobowiązań oraz z powodu, że na zakupno nieruchomości zaciągnęły nowe długi hipoteczne — przedstawić Izbie skarbowej wraz z zestawieniem podstaw obliczenia podatku dokumenta publiczne, udowadniające podstawy uwolnienia.

Do 20 sierpnia winny osoby, które spłaciły za siebie lub za sprzedającego, do dnia ogłoszenia ustawy na rzecz kraju (państwa) gmin miejskich i wiejskich na Śląsku Cieszyńskim podatek od przyrostu wartości, złożyć dyrekcji skarbu w Cieszynie pokwitowanie na uiszczony przez nie podatek od przyrostu wartości, a to celem potrącenia połowy podatku od przyrostu wartości od sumy podatku od wzbogacenia się.

Niezwłocznie winni dostarczyć właściciele realności w Krakowie swym rejonowym majstrom kominiarskim imienne wykazy swych lokatorów z podaniem, ile każde mieszkanie posiada kuchen, pieców i pieców, opalających 2 pokoje.

Każdy właściciel realności ściągnie od lokatora należytość za czyszczenie kominów, a to poza czynszem, na zasadzie rachunku kominiarza, rozłożonego na wszystkich lokatorów, imiennie wykazanych.

Miasta się walą!

Zawalenie się domów. Jak donosi „Kurjer Gnieźnieński“, przy ulicy Rybnej w Gnieźnie runęły ściany 3 domów z powodu uszkodzenia dachów i murów przez deszcz. Skutkiem tego 4 rodziny znalazły się bez dachu.

KRONIKA.

Abonentom, którzy dotychczas prenumeraty za kwartał od dnia 1 lipca do dnia 30 września b. r. nie uiścili, załączamy czeki Pocztowej Kasy Oszczędności i prosimy, celem uniknięcia przerwy w przesyłce, przekazać bezzwłocznie należytość abonamentową 360 mkp.

Administracja „Głosu Miast“.

Od redakcji.

Pismo nasze jest poświęcone idei organizacji i wzajemnego uświadomienia. Pragniemy około naszego pisma skupić wszystkich tych, którym słuszne prawa nasze i troska o dobro społeczne leżą na sercu. W tym celu otwieramy łamy naszego pisma dla wszystkich spraw, związanych z własnością nieruchomą miejską. Pozyskaliśmy dla „Głosu Miast“ stałe współpracownictwo wybitnych autorów ze sfer zawodowych prawników, urzędników i działaczy społecznych. Będziemy stale informowali naszych czytelników o aktualnych ustawach i rozporządzeniach władz. Wzywamy wszystkich właścicieli realności, ażeby nadsyłali nam korespondencje o stanie organizacyj prowincjonalnych, o ich dążeniach i postulatach, o nadużyciach władz, które będziemy ujawniać z całą objektywnością, dążyć do usunięcia skutków bezprawia i bronić zainteresowanych drogą memorjałów do władz i ciała ustawodawczego.

Rozwój naszego pisma leży w interesie każdego właściciela, niechaj więc pismo nasze znajdzie się w ręku każdego właściciela realności bez wyjątku. Propagujcie i rozpowszechniajcie „Głos Miast“!

Przeciw wyzyskowi uprawianemu przez lokatorów. Charakterystycznem zjawiskiem naszych czasów jest, że lokator występujący z jednej strony z oburzeniem świętoszka przeciw „uroszczeniom kamieniczników“, z drugiej strony w sposób przeciwny ustawie uprawia na skórze właścicieli realności wyzysk w stosunku do podnajemców, frymarcząc obcą własnością. Wzywamy przeto właścicieli, aby wszystkie podobne wypadki podawali do naszej wiadomości, abyśmy je mogli napiętnować i podawać do wiadomości odnośnych władz, celem tępienia nadużyć!

Zwracamy uwagę, że projekt nowej ustawy zawiera szereg surowych przepisów, które położą zapewne kres niesumiennej działalności lokatorów.

Na traktowanie stron w urzędzie rozjemczym w Krakowie dochodzą nas liczne skargi. Odnosi się to do przewodniczącego II senatu, który podczas rozpraw daje się powodować swym nerwom i niejednokrotnie zapomina, że już nie występuje w c. k. Sądzie karnym, lecz w urzędzie, który ma raczej charakter sądu obywatelskiego. Jeżeli właściciele realności znaleźli się w tem przykrem położeniu, że muszą udawać się do urzędu rozjemczego po jałmużnę 100 lub 200 mkp., której od upartych i wyzyskujących sytuację lokatorów w drodze pozasądowej uzyskać nie mogą, to zasługują przynajmniej na ludzkie traktowanie. Uderzanie pięścią w stół i opryskliwe uwagi ze strony p. przewodniczącego II senatu, jak: „a zachciało się panu wyższego czynszu“ — „a brałbyś pan“ i t. p., muszą ustać, w przeciwnym razie właściciele realności znajdą sposoby, by temu dziwnemu urzędowaniu koniec położyć.

Na razie poprzestajemy na tych uwagach i mamy nadzieję, że się p. przewodniczący zreflektuje.

Organizacja byłych właścicieli nieruchomości. Do rzędu ofiar wojny należą tysiączne rzesze byłych właścicieli nieruchomości i gruntów, którzy bądź to podczas wojny, bądź to w okresie powojennym zmuszeni byli sprzedać za bezcen lub za zdewaluowaną walutę swoje, przed wojną nabyte, nieruchomości. Wyzbywszy się swej ojcowizny za grosze, obecnie głodem przymierają, podczas gdy nowonabywcy stali się multimiljonerami. Ruina ekonomiczna i krzywda tych byłych właścicieli realności jest niewątpliwie jednem z ogniw w olbrzymim łańcuchu tych smutnych następstw wojny, których żaden prawodawca, żaden ekonomista na świecie nie przewidział. Na drodze legalnej chcą oni osiągnąć ustawowe uregulowanie tej niesprawiedliwości, która bez ich winy przypadła im w udziale. Pod tem hasłem byli właściciele nieruchomości utworzyli Stowarzyszenie pod nazwą „Zjednoczenie poszkodowanych podczas wojny właścicieli nieruchomości“.

Zgłoszenia nowych członków przyjmuje Zarząd Zjednoczenia w Warszawie, ulica

Domagajcie się w lokalach publicznych „GŁOSU MIAST"!

Nowolipki 42, m. 3, tel. 79-25, codziennie, prócz niedziel i świąt, od godziny 4—6 po południu.

Znak czasu. Pisma berlińskie donoszą, że bardzo wielu inwalidów wojennych oraz wdów po poległych, którzy są właścicielami realności, zwróciło się do miejskiego Urzędu zaopatrywania ubogich z prośbami o wsparcie. Oto do jakich jaskrawych skutków doprowadziła ustawa o ochronie lokatorów, która nawet ludziom, bezpośrednio dotkniętym przez wojnę, odebrała ostatnie dochody i skazała ich na korzystanie z dobroczynności publicznej.

W sprawozdaniu z Walnego Zgromadzenia właściciel realności, odbytego dnia 29 czerwca b. r. w sali Rady miejskiej, opuszczono przez przeoczenie przemówienie adwokata dra Leona Geldwertha, który, zabrawszy bezpośrednio po referacie adwokata dra Józefa Steinberga głos, oświadczył, że jakkolwiek referent w swym, zresztą bardzo wyczerpującym, referacie zgodził się wreszcie na projekt ustawy o ochronie lokatorów, jako maximum tego, co w obecnych warunkach osiągnąć się da, to jednak zawiera on wiele stron ujemnych, które przeważają tę pozorną korzyść z tego nieznacznego zresztą podwyższenia czynszu. Przedewszystkiem nie widzi powodu, dla któregoby właściciel wówczas, gdy znajduje się bez dachu nad głową, nie miał prawa wypowiedzenia lokatorowi mieszkania bezwarunkowo, a nietylko pod warunkiem dostarczenia lokatorowi innego mieszkania, który równa się pozbawieniu właściciela możności uzyskania mieszkania w swym domu, mimo koniecznej potrzeby. Zamiast ograniczać właściciela w prawie wypowiedzenia mieszkania, z powodu zapotrzebowania mieszkania dla siebie, należałoby raczej je rozciągnąć na ten wypadek, gdy właściciel (wdowa, emeryt lub ułomny) wykaże, że w danem mieszkaniu lub lokalu mógłby sobie stworzyć warsztat pracy, umożliwiający mu byt w tych tak ciężkich czasach. Takich wypadków jest bardzo wiele i każdy chyba przyznać musi, że niesłusznem i niesprawiedliwem jest, aby właściciel realności musiał nędzę cierpieć, by właściciel sklepu zaś, posiadający nieraz po kilka filij, korzystał z lokalu i majątek zbijał.

Co do wysokości podwyżki, to mowca obawia się, aby położenie właściciela nie było po podwyżce gorszem od dzisiejszego. Pod wpływem zwłaszcza wypadku zawalenia się domu we Lwowie, będzie Magistrat, w wykonaniu policji budowlanej, energiczniej, niż dotąd, domagał się remontu domów, a wówczas właściciel zmuszony będzie, o ile nie ma miljonów na wydatki, z remontem połączone, zaciągnąć pożyczkę, a wtedy sam procent pochłonie cały czynsz z kamienicy. Temu trzebaby zapobiec wedle możności i dlatego mowca proponuje ustawowe przyznanie właścicielowi, oprócz czynszu podwyższonego, dodatku na remont, wynoszącego 50% czynszu netto. Dalej zwraca mowca uwagę na to, że wobec podwyższenia czynszów niejeden lokator zmuszony będzie część swego mieszkania podnajmować. Wprawdzie potrzeba będzie do tego zgody najmodawcy, atoli brak zgody właściciela będzie na żądanie lokatora mógł być zastąpiony zezwoleniem ze strony Urzędu rozjemczego, a wówczas właściciele narażeni będą na szkody, bo mieszkanie, zajmowane przez więcej lokatorów, więcej się zużyje i zniszczy. Trzebaby zatem właścicielowi dać pewną rekompensatę.

P. wiceprezydent Sare, który z kolei głos zabrał, a którego przemówienie w poprzednim numerze podaliśmy, uznał żądanie przedmowcy za słuszne, uważając atoli proponowany przez niego dodatek na remont w wysokości 50% za nadto wygórowany, ze względu na wprowadzony podatek 25% od mieszkań.

W dalszej dyskusji zabrał głos p. Dyrcz, prezes Towarzystwa właścicieli realności w Podgórzu i w przemówieniu, pełnem swady, wzywał właścicieli realności do jednolitej organizacji, wykazując, że tylko silna organizacja, bez względu na wyznanie, zdoła wywalczyć uznanie dla słusznych społecznie i uzasadnionych żądań właścicieli realności.

Ustawodawstwo mieszkaniowe w republice austrjackiej. Rząd przedłożył Zgromadzeniu Narodowemu we Wiedniu projekt ustawy rekwizycyjnej, który został odstąpiony wydziałowi gospodarstwa społecznego. Socjalni demokraci domagają się jaknajszybszego uchwalenia tej ustawy jeszcze przed wakacjami, stronnictwa większości żądają w tym kierunku iunctim z nową ustawą o ochronie najmu, któraby w ten sposób uregulowała przepisy, dotąd z czasów wojennych obowiązującego rozporządzenia, że prawa wypowiedzenia byłyby nadal ograniczone, ze względu jednak na konieczność konserwacji realności musiałaby nastąpić dalsza, odpowiednia podwyżka czynszów. Obie ustawy mają, wedle postanowień stronnictw większości przyjść na obrady w jesieni.

Dziwne praktyki urzędu mieszkaniowego w Krakowie. Dnia 23 maja b. r., a więc na 24 godzin przed wejściem w życie nowej ustawy rekwizycyjnej, pospieszył się jeszcze Miejski urząd mieszkaniowy, by dla urzędnika tutejszego województwa, p. starosty Federowicza, zająć mieszkanie w realności SS. Sercanek, przy ulicy Jabłonowskich 28. Orzeczenie doręczono dnia 26 maja b. r., a więc w 2 dni po wejściu w życie nowej ustawy rekwizycyjnej, a więc w obrębie czasokresu, w którym, wedle brzmienia nowej ustawy (art. 4), miał prawo zarząd realności swobodnie zadysponować próżnem mieszkaniem.

SS. Sercanki oddały też mieszkanie, w wykonywaniu swego prawa, prof. ks. Bystrzonowskiemu, który mieszkanie objął wraz z 80-letnią matką-staruszką i siostrą. Przeciw orzeczeniu urzędu mieszkaniowego wniosły SS. Sercanki rekurs do województwa, który, po myśli art. 25 nowej ustawy rekwizycyjnej, winien był być odesłany do rozstrzygnięcia ministerstwu spraw wewnętrznych. Tymczasem województwo, w skwapliwem pragnieniu oddania jaknajszybciej mieszkania p. staroście, rekurs we własnym zakresie odmownie załatwiło i wydało polecenie Magistratowi, by przy użyciu pomocy organów policji wprowadził p. starostę do mieszkania. Uwiadomiony o tem prof. ks. Bystrzonowski, zachorował, gdyż w przeciwnym razie groziło mu, że podczas największej ulewy znalazłby się ze staruszką matką na ulicy, pod parasolem pilnując wyrzuconych rzeczy. Eksmisja jest tylko odroczoną, to też w odpowiednim momencie uwiadomimy obywatelstwo, aby zebrało się, celem przyglądnięcia się oryginalnemu widokowi, jak się przy pomocy policji i pachołków miejskich wyrzuca na bruk księdza-profesora wraz z rodziną.

Pan poseł dr Lieberman przy robocie! Ostatnio doniosły dzienniki, że komisja prawnicza uchwaliła w trzeciem czytaniu art. 5 do 10 zmiany ustawy o ochronie lokatorów. Na temże posiedzeniu wystąpił p. poseł Lieberman z wnioskiem odroczenia wogóle dalszych posiedzeń komisji prawniczej z powodu przesilenia rządowego.

Wniosek znaczną większością upadł.

Jaki związek ma przesilenie rządowe z pracą komisji prawniczej i dlaczego właściwie prace komisji winny być przerwane — nie trudno odgadnąć.

Nie występujemy przeciwko żadnej partji politycznej i nas przynależność polityczna p. posła Liebermana mało obchodzi, — ale jest ubolewania godną rzeczą, że poseł miasta Przemyśla w obliczu kompletnej ruiny miast, spowodowanej dotychczasową azjatycką ustawą o ochronie lokatora ma odwagę jeszcze nadal przewlekać jej zmianę. Właśnie robotnicy, którzy mieszkają na peryferjach miast, w starych domach, cierpią najbardziej. Ale to p. posła mało obchodzi. — Wobec zbliżających się wyborów przecież dobrze będzie wskazać jak się broniło taniego mieszkania.

Niema to jak uczciwość polityczna.

Rozporządzenie wykonawcze do ustawy rekwizycyjnej zostało ogłoszone w dniu 5-go lipca 1922 r. Do omówienia jego treści i stosunku do ustawy powrócimy w następnym numerze.

Na Walnem Zgromadzeniu członków katolickich właścicieli realności uchwalono zmianę nazwy na „Towarzystwo katolickich właścicieli realności miasta Krakowa i gmin przyłączonych w Krakowie, ulica Karmelicka 15". Towarzystwo udziela członkom wszelkich informacyj i porady prawnej we wszystkich sprawach skarbowo-podatkowych, administracyjnych, prawno-prywatnych oraz w sprawach, dotyczących własności realnej i t. p., codziennie od godziny 9—12 w południe i od 4—5½ po południu w biurze przy ulicy Karmelickiej 15, I piętro, telefon 1340.

Po krótkie informacje można się ewentualnie zwracać telefonicznie.

Korespondencje.

Do korespondentów i współpracowników naszego pisma. Prosimy uprzejmie wszelkie artykuły i korespondencje, przeznaczone do druku, pisać tylko po jednej stronie arkusza. *Redakcja.*

Historja walącego się domu. Od jednego z właścicieli realności w Krakowie otrzymujemy następujące pismo:

Przestraszony nieszczęśliwemi wypadkami we Lwowie, właściciel walącego się jednego z domów, wymienionego w poprzednim numerze „Głosu Miast", zwrócił się do Magistratu m. Krakowa z prośbą o zbadanie budynku. Skutkiem trzech po sobie następujących oględzin, było wydanie zarządzenia, które w wyjątkach pozwalam sobie zacytować: „Komisja policyjno-budowlana, po zbadaniu realności... stwierdziła, że oficyna parterowa (dom drewniany) jest zruderowana, ściany muru zbutwiałe, stropy zgniłe, dach kompletnie zniszczony... Dom ten przedstawia obraz kompletnej ruiny, grożącej runięciem każdej chwili... Wobec powyższego wyniku oględzin uznaje Magistrat... dom... jako w złym stanie się znajdujący, grożący zawaleniem się i niebezpieczeństwem ognia, za pustkę, i poleca opróżnić go z mieszkańców do dnia 1 października 1922 oraz zburzyć go w dalszym terminie dni 30. Zarazem wzywa się państwo, aby podstęplowali stropy, a to pod rygorem..."

Równocześnie zawiadamia Magistrat mieszkańców tejże realności odpisem powyższego zarządzenia, opuszczając ustęp, zawierający wezwanie do podstęplowania.

Pomijając stronę finansową i ekonomiczną „podstęplowania" na przeciąg dwóch miesięcy, której to roboty — ze względu na niebezpieczeństwo z robotą połączone — dwóch z kolei wezwanych majstrów podjąć się nie chciało, zwrócić chcę uwagę na strusią politykę, jaką nasz Magistrat uprawia. Z jednej strony straszy właściciela, by, nie dbając na koszta, naprawił ten, tak strasznie przez sam Magistrat opisany budynek, z drugiej strony straszy lokatorów, by się z domu wyprowadzili. Nie może się Magistrat zdecydować na jasny i zdecydowany krok, lecz niemiłą decyzję odkłada z dnia na dzień. Dokąd? Może do chwili zawalenia się domu?

Szkodliwa dezorganizacja. Z wielu miast dochodzą nas pisma o zupełnej obojętności właścicieli realności wobec naszych

postulatów, oraz wobec koniecznej potrzeby bezwzględnego złączenia sił. Poniższe uwagi jednego z naszych korespondentów charakteryzują fatalne stosunki na tem polu po miastach i miasteczkach:

Byłem w r. 1921 na Walnem Zgromadzeniu Związku Stowarzyszenia właścicieli realności w Warszawie i wiem, iż uchwaliliśmy stworzyć „Izbę właścicieli realności“ coś w rodzaju Izb adwokackich, notarjalnych i t. p. Na posłuchaniu u pp. ministrów Ponikowskiego i Michalskiego, miał według sprawozdania p. prezesa Suligowskiego minister Ponikowski zachęcać do stworzenia takiej Izby, a usłyszawszy, iż Walne Zgromadzenie już taką uchwałę powzięło, miał się tem bardzo ucieszyć! Co się z tą uchwałą stało, dotychczas nam niewiadomo! A dla nas, na dalszej prowincji, zrealizowanie tej uchwały jest nietylko pożądanem, ale poprostu byt naszych Towarzystw od tego jest zawisły. Panowie w Krakowie macie tylko mały przedsmak tego, z czem my po mniejszych miastach musimy się ucierać i, niestety, często na darmo! Najbogatsi i stojący na czele gminy stronią od naszego Towarzystwa z obawy utraty głosów „proletarjatu“ przy zbliżających się wyborach gminnych i sejmowych. Większość należących już członków nie chce o żadnych obowiązkach słyszeć, dopóki uchwytne korzyści należenia do „Towarzystwa“ nie wpadną im do ręki. Dlatego nie można od tych członków nawet lokalnych wkładek ściągnąć, nie mówiąc już o należytościach dla Związku w Warszawie, dopóki nie objawi się jaka korzyść jak n. p. obecnie oczekiwane podwyższenie 20—30-tne czynszów.

Do pierwszej kategorji należą „lisy polityczne“, a drugą charakteryzuje zwykła kołtunerja zaściankowa. Ale jest i trzecia kategorja właścicieli realności. Wszakże mamy w naszem mieście z górą 1.800 realności, a do Towarzystwa naszego zapisało się zaledwie 340! A gdzież reszta? Ta reszta powiada, iż te same bolączki trapią właścicieli w Warszawie, Krakowie i t. d., niech się ci o poprawę losu starają, a jeśli co z tego wyniknie, to te korzyści spadną i na nas. To już jest najwstrętniejsze pasożytnictwo społeczne, cechujące naszych samolubów i rekinów społecznych.

Proszę bardzo celem podtrzymania naszych Towarzystw skorzystać z tego opisu zaściankowych stosunków. Wszystko zmieniłoby się odrazu, gdyby stworzono tę Izbę i gdyby jakiś nietylko moralny, ale ustawowy przymus należenia do zawodowej organizacji obowiązywał.

Z Zakopanego piszą nam: Dnia 16-go lipca b. r. odbyło się w Zakopanem zgromadzenie, na które przybyło około 1.000 właścicieli i właścicielek realności. Zgromadzenie zagaił zastępca naczelnika gminy, Stanisław Roj, objaśniając, że celem zgromadzenia jest zawiązanie Towarzystwa właścicieli realności. Podobnie jak lokatorzy w Zakopanem, muszą także właściciele realności się zorganizować, aby uzyskać znośniejsze warunki bytu i uratować realności od zupełnego zniszczenia. Po wyborze prezydjum zgromadzenia, przew. p. Roj, udzielił głosu adwokatowi drowi Adamskiemu, który odczytał statut, jednogłośnie przez obecnych przyjęty. Następnie udzielił głosu przewodniczący zaproszonemu z Krakowa prezesowi Towarzystwa katolickich właścicieli realności, adwokatowi drowi Mussilowi, celem wygłoszenia referatu o potrzebie i korzyściach organizacji właścicieli realności. Witając zebranie imieniem bratniego Towarzystwa katolickich właścicieli realności w Krakowie, przedstawił prezes dr Mussil w dłuższem przemówieniu opłakany stan własności realnej, wywołany wypadkami wojennemi, ustawą o ochronie lokatorów, która chybiła celu, ustawą o rekwizycji mieszkań i t. d., poddał ostrej krytyce obywatelskiej załatwianie spraw przez urzędy mieszkaniowe. Omówił następnie cały szereg ustaw i rozporządzeń, dotyczących właścicieli realności. Wkońcu przedstawił konieczność organizacji, apelował do obecnych, aby bez wyjątku wszyscy do Towarzystwa na członków przystąpili, a zarazem zwrócił się do komitetu organizacyjnego z prośbą, aby Towaszystwo przystąpiło do Związku Towarzystw. Przemówienie dra Mussila przerywali zebrani kilkakrotnie hucznemi oklaskami. Po referacie wpisało się przeszło 500 obecnych na członków, wpłacając wkładki ustanowione na 1.000 mkp. półrocznie. W ten sposób powstała odrazu silna organizacja, która postanowiła gremialnie zaabonować „Głos Miast“. Następnie wybrano wydział, a po ożywionej dyskusji, która się następnie wywiązała, zamknął przewodniczący zebranie.

Amerykański system szybkiej budowy domów.

Kwestja mieszkaniowa w Ameryce nie istnieje. Żelazna sprężystość, z jaką mieszkańcy Ameryki przystępują do łagodzenia i rozwiązania najbardziej zaostrzonych problemów socjalnych, powinna świecić przykładem rządom i społeczeństwom Europy. Do jednego z t. zw. cudów techniki, należy także amerykański system szybkiej budowy domów, który sprowadza się do przygotowania wszystkich części budowy łącznie z zasadniczym szkieletem w specjalnych fabrykach i warsztatach, samo zaś budowanie polega jedynie na „montowaniu“ budynków, i to właśnie wywołuje ten nadzwyczajny efekt czarodziejskiego iście wznoszenia wielkich drapaczy nieba w ciągu kilku zaledwie miesięcy. Oczywiście całokształt pracy trwa znacznie dłużej, a okres przygotowawczy zazwyczaj kilkakrotnie przewyższa okres montowania.

Powyższy system mógłby także znaleźć zastosowanie i u nas, ale to zależy od trzech zasadniczych warunków: 1) od ścisłego i ustalonego w najdrobniejszym nawet szczególe programu budowlanego w postaci należycie opracowanych planów; 2) od celowej i umiejętnej organizacji robót przy zastosowaniu kilku nawet zmian robotników dla przedłużenia dnia roboczego, przyczem każda zmiana pracuje po 8 godzin; 3) od należytego i prawidłowego finansowania należności rachunkowych.

Niestety, powyższe warunki u nas jeszcze szwankują. Zwłaszcza źle stoi u nas sprawa finansowania należności budowlanej. Rekordowa budowa domów mogłaby mieć ogromne zastosowanie we wszelkich nadbudowach istniejących już domów, a przedewszystkiem we wznoszeniu na wolnych placach małych choćby domów drewnianych. Amatorów na gotowe domki z własnym placykiem znalazłoby się bardzo wiele, bo kosztowałyby one nie wiele więcej, niż odstępne za mieszkanie, a nabywane byłyby na własność.

Nr 3 „Głosu Miast“ z dnia 1 sierpnia obejmuje 10 stronic druku.

Położenie właścicieli realności we Francji.

Dziennik francuski „Matin“ z dnia 12-go lipca 1922 r. donosi z Paryża:

Wczoraj odbył się w sali „Wagram“ wiec właścicieli realności, zorganizowany przez Związek wszystkich Towarzystw właścicieli realności we Francji. Zgromadzenie uchwaliło jednomyślnie następujące rezolucje: „Należy utworzyć komisję fachową, złożoną z reprezentantów ministerstw sprawiedliwości, finansów i hygjeny, oraz delegatów zrzeszeń właścicieli realności i lokatorów, której zadaniem będzie ustalić: a) podstawę obliczenia czynszu najmu; b) dopuszczalność racjonalnej podwyżki czynszu dla tych najmów, które po myśli wydanych po r. 1914 ustaw zostały prolongowane.

„Lokatorzy, zajmujący lokale i mieszkania na podstawie umów pisemnych, zawartych przed wojną, powinni zwrócić właścicielowi wszelkie zwiększone od r. 1914 wydatki i ciężary.

„Wszelkie podatki i daniny publiczne, obciążające własność nieruchomą, nie mogą razem wynosić więcej, niż 30% dochodu z tejże nieruchomości“.

Solidarną akcję właścicieli realności we Francji z tem większem podkreślić należy uznaniem, że tam położenie właścicieli realności ani w części nie jest tak ciężkiem, jak u nas. Francja ucierpiała niewątpliwie wskutek wojny; atoli spadek waluty nigdy nie dosięgnął tam w czasie wojny ostatniej tego stopnia, co u nas. Podczas gdy u nas dewaluacja pieniądza, a temsamem drożyzna dosięgła obecnie stosunku 1 : 1.000, to we Francji wartość franka prawie że nie więcej jak o połowę się zmniejszyła. Tam więc właściciele realności przez ustawy prolongujące umowy najmu z r. 1914 nie są w tym stopniu pokrzywdzeni jak u nas, gdzie czynsz z r. 1914 posiada tysiąc razy mniejszą wartość, a podwyższono go tylko o dwa względnie 3 razy, a zamierza się go podwyższyć tylko o 20, względnie 60 razy.

Atoli nietylko pod względem wysokości czynszu, ale i pod innymi względami doznają we Francji słuszne prawa właścicieli realności większego niż u nas uwzględnienia.

Nie tu miejsce na szczegółowe omówienie wojennych ustaw czynszowych we Francji i wykazanie, o ile tam chroni się lepiej prawa właściciela realności, ale na jedną zasadniczą różnicę muszę zwrócić uwagę. Oto w ustawie francuskiej, mającej na celu ochronę lokatorów, ma właściciel wyraźnie i niedwuznacznie zastrzeżone prawo odmówienia prolongowania umowy najmu, jeśli mieszkania danego, dla siebie, swoich krewnych wstępnych i zstępnych, oraz żony potrzebuje. U nas prawo to pierwotnie właścicielowi zastrzeżone, ogranicza się coraz bardziej, a w ostatnim niebawem uchwalić się mającym projekcie ustawowym, czyni się to prawo zależnem od warunku, który równa się zupełnemu pozbawieniu właściciela tego słusznego i z natury rzeczy mu należnego prawa.

Miejmy nadzieję, że naszym, solidarnym usiłowaniom uda się przekonać czynniki miarodajne oraz społeczeństwo o tem, co w państwach zachodnich o wysokiej kulturze dawno już zrozumiano, a mianowicie, że jeśli się ogłasza uroczyście prawo własności jako podstawę ustroju społecznego, to prosta konsekwencja wymaga, aby mimo wszelkich ograniczeń, podyktowanych potrzebą chwili, pewne minimum praw właścicielowi pozostawiono.

Dr Leon Geldwerth.

Dział porady prawnej.

Udzielamy wszystkim właścicielom nieruchomości miejskiej **bezpłatnie** informacyj i porady we wszelkich sprawach administracyjnych, skarbowo-podatkowych, oraz prawno-prywatnych i t. p. Zapytania należy skierowywać listownie pod adresem redakcji, przy dołączeniu znaczku pocztowego na 20 mkp., odpowiedzi będziemy udzielali niezwłocznie w drodze listownej lub na łamach pisma w rubryce: „Dział porady prawnej“.

S. N., Tarnów: Radzimy zaczekać, aż projekt nowej ustawy o ochronie lokatorów zyska moc obowiązującą. Wtedy prawa pana będą bardziej chronione.

Stanisław K., Kielce: Udzieliliśmy panu porady listownie. Ponieważ zachodzi możliwość, że list zaginął, wysyłamy list powtórnie.

Odpowiedzi Redakcji.

Towarzystwo właścicieli realności w Rzeszowie: Artykuł o komisji rozjemczej w sprawie dozorców domu umieścimy w następnym numerze.

Wydawca i odpowiedzialny redaktor: **Henryk Askenase.** Drukarnia Literacka w Krakowie, ul. Jagiellońska 10, pod zarz. L. K. Górskiego.